

Mededeling aan de raad

Van : Burgemeester en wethouders
Datum B&W : 1 april 2025
Onderwerp : Reactie op schriftelijke vragen VPO over woningbouw
Portefeuillehouder : wethouder Jelke Nijboer
Domein : Ruimte

Kennis te nemen van

De reactie van het college op de vragen die gesteld zijn door de Vrije Partij Ooststellingwerf over woningbouw.

Inleiding

De Vrije Partij Ooststellingwerf heeft vragen gesteld over woningbouw.

Kernboodschap

Vraag:

Kan het college een totaaloverzicht verstrekken over 2024 over:

Het aantal gebouwde en opgeleverde woningen?

Antwoord:

Sinds 2022 (vaststellen woon(zorg)visie door de raad) zijn er netto 75 nieuwe woningen bij gekomen. Hiervan 15 in 2024. In deze cijfers zijn de opgeleverde nieuwbouwwoningen die in plaats van gesloopte woningen kwamen niet meegerekend.

Het aantal gerenoveerde en opgeleverde woningen?

Antwoord:

In 2024 zijn er 94 sociale huurwoningen gerenoveerd/verbeterd (kwaliteit en energie) en opgeleverd. Hoeveel particuliere woningen zijn gerenoveerd, is niet bekend. Daar houdt de gemeente geen cijfers over bij.

Het aantal woningen dat in ontwikkeling is, uitgesplitst in koop, huur, sociale huur en zorg.

Antwoord:

We geven enige toelichting en daarna het antwoord op deze vraag.

Hoeveel woningen mogen we bouwen (woningbouwruimte)?

Volgens de meest recente woondeal met de provincie (2023) is er tot en met 2030 ruimte om 700 woningen te bouwen in Ooststellingwerf.

Prijsklassen

Op basis van de woondeal, gesloten tussen het rijk, provincie en gemeenten moeten de 700 te bouwen woningen als volgt zijn onderverdeeld over prijsklassen:

- 30% sociale huur (210 woningen)
- 2/3^e 'betaalbaar' (dit is sociale huur met huurprijs tot de liberalisatiegrens, middenhuur (max. €1000) en betaalbare koop (koppeling met de NHG-grens 2022 prijs €355.000, totaal 447 woningen)
- de rest bestaat uit duurdere huur en koop (totaal 233 woningen).

Zorggeschikte woningen

Daarnaast willen we er als gemeente voor zorgen dat we de juiste type woningen, zoals zorggeschikte woningen bouwen. Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige woningen in een geclusterde woonvorm die zo zijn ingericht dat hier goed verpleegzorg geleverd kan worden. Ze kunnen onderdeel zijn van een complex waar alle bewoners gebruik maken van zorg op basis van de Wet Langdurige Zorg (Wlz) (bijvoorbeeld traditionele verpleeghuisplekken of een kleine woonvorm voor mensen met dementie), maar ook van een geclusterde woonvorm waar ook mensen zonder Wlz-indicatie wonen.

Op dit moment is niet vastgesteld hoeveel zorggeschikte woningen we extra nodig hebben in de gemeente Ooststellingwerf ten opzichte van wat er al is. Er wordt gewerkt aan een visie op wonen, welzijn en zorg, waarin dit wordt uitgewerkt. De realisatie van deze woningen kan straks alleen in samenspraak met woningcorporatie(s), marktpartijen en zorginstellingen plaatsvinden. Voorbeeld daarvan is het nieuwbouwplan Rikkingahof. Extra zorggeschikte woningen moeten we overigens realiseren binnen de totale woningbouwopgave (dus binnen het aantal van 700 nieuwbouwwoningen dat op dit moment met de provincie is afgesproken).

Onze planvoorraad

Voor de periode 2025-2030 hebben we een 'planvoorraad' van ongeveer 1000 woningen in totaal, verspreid over bijna alle dorpen. We hanteren in overeenstemming met Rijksrichtlijnen als vuistregel dat we 30% 'overcapaciteit' plannen, omdat er zo reserve is op het moment dat een project -om wat voor reden dan ook- afvalt.

Sinds 2022 zijn er 75 extra woningen gerealiseerd. Daarnaast zijn in 2024 bestemmingsplannen vastgesteld voor de realisatie van in totaal 125 woningen. Deze worden in 2025/2026 gerealiseerd. Tot eind 2026 verwachten we nog eens 200 tot 250 extra woningen te realiseren en de rest daarna, waardoor we in totaal op 700 komen in de periode tot en met 2030. Steeds met als uitgangspunt 30% sociaal, 40% betaalbare huur/koop en 30% duurdere huur/koop (zie hierboven onder 'prijsklassen').

Daarnaast hebben we een lijst met potentiële locaties. Dit kan worden gezien als een soort reservelijst, waar we naar gaan kijken als er plannen afvallen. Ook gebruiken we deze lijst voor de lange-termijn planning (na 2030). We gaan hiermee nog niet concreet aan de slag omdat de woondeal-afspraken van de provincie (maximaal 700 woningen) dit niet toelaat en we al concretere plannen hebben voor 1000 woningen.

Bijlagen

1. Vragen VPO over woningbouw.